

Рейтинговий звіт SYPT 001-005 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «СУ-15»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	• серії А – 41 779 100,00 грн. на загальну суму: 41 779 100,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	• серії А – 41,80 грн.
Кількість облигацій:	• серії А – 999 500 штук загальна кількість: 999 500 штук
Термін розміщення:	• серії А – з 07.05.2008 р. по 20.04.2009 р.;
Термін обігу:	• серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 20.04.2010 р.
Термін погашення:	• серії А – з 20.04.2010 р. по 20.10.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	10.04.2008 р.
Дата оновлення:	18.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	негативний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «СУ-15» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Історія кредитного рейтингу

Дата	10.04.2008	07.08.2008	11.11.2008	05.03.2009	18.06.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	негативний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ, НІЖ ДОСТАТНЯ, порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Прогноз «негативний» вказує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитний рейтинг **uaBB** враховує можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СУ-15» підтримується:

- наявністю у ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл», яке пов'язано з Емітентом через учасника, досвіду будівельної діяльності (як Генпідрядник збудувало та ввело в експлуатацію понад 100,0 тис. кв. м нерухомості) та власних виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес майже на всіх його стадіях;
- ступенем будівельної готовності житлового будинку по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові (станом на 01.04.2009 р. – 80%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «СУ-15» обмежується:

- тимчасовим призупиненням проведення будівельних робіт на об'єкті будівництва;
- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- перебуванням у заставі за банківським кредитом об'єкта незавершеного будівництва по вул. 23 Серпня, в районі буд. № 31 у м. Харкові, площі якого мають бути передані за випуском облігацій серії А;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Активи	13 112,0	32 378,7	46 240,3	93 929,3	109 828,5	98 881,9	103 058,1
Незавершене будівництво	1 803,9	25 586,3	33 889,9	39 522,5	53 707,1	56 962,4	59 707,6
Дебіторська заборгованість	10 868,9	1 959,8	3 715,1	6 304,6	2 693,8	2 473,3	4 639
Кредиторська заборгованість	8,4	2 452,1	9 844,4	12 784,1	21 309,7	8 312,2	10 489,1
Довгострокові зобов'язання	0,0	15 999,7	22 468,9	66 483,7	74 219,6	93 683,7	93 683,7
Власний капітал	13 103,6	13 927,0	13 927,0	14 661,5	14 299,2	(3 114)	(1 114,7)

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	9 міс. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	0,2	15 959,4	21 159,9	11 566,6	31 318,3	39 217,9	66 756,6	3 177,6
Разом витрати	0,0	16 032,6	21 159,9	11 622,9	30 583,8	38 845,7	83 797,6	1 178,3
Чистий прибуток (збиток)	0,2	(73,2)	0,0	(56,3)	734,5	372,2	(17 041)	1 999,3

ТОВ «СУ-15» зареєстровано Виконавчим комітетом Харківської міської ради 18.05.2005 р. Компанія здійснює діяльність, пов'язану з організацією та фінансуванням будівництва об'єктів нерухомості для продажу чи здавання в оренду на ринку нерухомості м. Харкова.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. Так, за даними Головного управління статистики у Харківській області, у січні-березні 2009 року підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 490,5 млн. грн., що на 46% менше, проти січня-березня 2008 року. Скорочення темпів будівельних робіт у I кварталі поточного року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося майже за всіма основними видами будівельної діяльності (окрім робіт з завершення будівництва). Зокрема, знизилась темпи робіт з: підготовки будівельних ділянок – на 74,9 в. п., установаження інженерного устаткування будівель та споруд – на 54,7 в. п., будівництва будівель та споруд – на 45,5 в. п.

З метою залучення коштів для фінансування зведення житлового будинку по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові ТОВ «СУ-15» здійснило випуск цільових облігацій загальною номінальною вартістю 41 779,1 тис. грн. ТОВ «СУ-15» не має досвіду будівельної діяльності та наразі вперше як Замовник та Інвестор здійснює реалізацію проекту будівництва висотного житлового будинку з вбудовано-прибудованими підприємствами торгівлі, обслуговування, підземним гаражем-стоянкою та даховою котельною по вул. 23 Серпня у м. Харкові загальною проектною площею 25 674,80 кв. м.

Станом на 01.04.2009 р. на об'єкті виконуються наступні роботи: залізобетонний монолітний каркас зведений до рівня 23-го поверху, виконані зовнішні стіни, міжквартирні перегородки, металопластикові вікна на рівні 22-го поверху, проводиться скління лоджій – готовність 70%, встановлюються протипожежні двері, виконані зовнішні мережі водопроводу та газопостачання. Також здійснюється монтаж: металоконструкцій дробин і майданчиків для евакуації, системи опалювання та водопостачання, мережі електропостачання та каналізації. Завершуються монтажні роботи дахової котельної, проводяться внутрішні оздоблювальні роботи, виконується улаштування покрівлі – готовність 50%, проведені підготовчі роботи для виконання благоустрою та озеленення.

Станом на 01.04.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва, за оцінками ТОВ «СУ-15», складає 80% (станом на 01.01.2009 р. – 76%). Обсяг фінансування будівельно-монтажних робіт станом на кінець аналізованого періоду становив 59 761,0 тис. грн. (станом на 01.01.2009 р. – 56 962,0 тис. грн.). Орієнтовний строк закінчення будівництва та введення будинку в експлуатацію, згідно з графіком виконання та фінансування – вересень 2009 року. Наразі роботи на об'єкті будівництва призупинені.

Генпідрядником будівництва виступає ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл», що пов'язане з ТОВ «СУ-15» через Директора. Генпідрядник діє на будівельному ринку м. Харкова з 1995 року, з початку існування компанією було збудовано та

введено в експлуатацію низку об'єктів загальною площею більше ніж 100,0 тис. кв. м. Також підприємство здійснювало ремонт, проектування та реконструкцію.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ фірма «Констракшн Груп Інтернешнл» зменшилась на 14 810,0 тис. грн. – до 92 216,0 тис. грн., за рахунок переважно оборотних активів, а саме заборгованості за виданими авансами, основним джерелом фінансування поточної діяльності компанії у I кварталі 2009 року були поточні зобов'язання (60% валюти балансу).

У I кварталі 2009 року валюта балансу ТОВ «СУ-15» збільшилась на 4 176,2 тис. грн. – до 103 058,0 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва, а також поточної дебіторської заборгованості. Активи компанії станом на 31.03.2009 р. на 41% сформовані оборотними активами (42 621,1 тис. грн.), які складаються з таких статей: поточні фінансові інвестиції у сумі 27 242,2 тис. грн. (іменні інвестиційні сертифікати); інші оборотні активи у сумі 8 689,9 тис. грн. (податковий кредит з ПДВ) та інша поточна дебіторська заборгованість – 970,5 тис. грн. (суми перерахованих передплат за підрядні роботи, будівельні матеріали та послуги з реклами). Необоротні активи товариства станом на 31.03.2009 р. становили 59 710,8 тис. грн. (58% валюти балансу) та складаються з незавершеного будівництва (реалізація проекту будівництва житлового будинку по вул. 23 Серпня, м. Харків).

Основним джерелом фінансування поточної діяльності ТОВ «СУ-15» протягом аналізованого періоду були довгострокові зобов'язання, які на кінець I кварталу 2009 року дорівнювали 93 683,7 тис. грн. (91% валюти балансу) та сформовані переважно заборгованістю за кредитом у сумі 51 828,6 тис. грн., за розміщені облігації серії А – 41 779,1 тис. грн., а також з отриманої фінансової допомоги у сумі 76,0 тис. грн. Поточні зобов'язання станом на 31.03.2009 р. практично повністю сформовані іншими поточними зобов'язаннями у сумі 10 481,1 тис. грн. За результатами I кварталу 2009 року ТОВ «СУ-15» отримало чистий прибуток у розмірі 1 999,3 тис. грн.

11 червня 2008 р. ТОВ «СУ-15» отримало постійне свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії А № 428/2/08. На поточну дату облігації розміщені на суму 41 779,1 тис. грн., тобто у повному обсязі.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «СУ-15» підтверджено на рівні **uaBB**, прогноз змінено на «**негативний**».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ «СУ-15», тис. грн..

Актив	2007	I кв. 2008	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
I. Необоротні активи	25 586,3	33 889,9	39 522,5	53 707,1	56 962,4	59 710,8
Незавершене будівництво	25 586,3	33 889,9	39 522,5	53 707,1	56 962,4	59 707,6
Основні засоби	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
II. Оборотні активи	6 769,8	12 277,7	54 229,1	55 694,6	41 219,5	42 621,1
Запаси:						
виробничі запаси	872,6	3,8	3,8	2 043,6	2 047,7	2 043,6
Дебіторська заборгованість за товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3 668,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 959,7	3 715,1	6 304,6	2 693,8	2 473,3	970,5
Поточні фінансові інвестиції	0,0	3 312,0	41 820,9	41 339,6	27 344,8	27 242,2
Грошові кошти та їх еквіваленти в національній валюті	64,9	33,1	63,4	653,6	147,7	6,4
Інші оборотні активи	3 872,5	5 213,7	6 036,4	8 964,0	9 206,0	8 689,9
III. Витрати майбутніх періодів	22,6	72,7	177,7	426,8	700,0	726,2
Баланс	32 378,7	46 240,3	93 929,3	109 828,5	98 881,9	103 058,1
Пасив						
I. Власний капітал	13 927,0	13 927,0	14 661,5	14 299,2	(3 114,0)	(1 114,7)
Статутний капітал	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0	14 000,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(73,0)	(73,0)	661,5	299,2	(17 114,0)	(15 114,7)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	15 999,7	22 468,9	66 483,7	74 219,6	93 683,7	93 683,7
IV. Поточні зобов'язання	2 452,1	9 844,4	12 784,1	21 309,7	8 312,2	10 489,1
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	6,2	7,8	9,1	8,0	6,7	3,1
зі страхування	0,0	0,0	1,5	1,4	1,5	0,0
з оплати праці	0,0	0,0	2,9	2,8	2,9	2,9
Інші поточні зобов'язання	2 445,9	9 836,6	12 770,6	21 297,5	8 301,1	10 481,1
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Баланс	32 378,8	46 240,3	93 929,3	109 828,5	98 881,9	103 058,1

Фінансові результати ТОВ «СУ-15», тис. грн.

Показник	2007	I пів. 2008	9 міс. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий дохід від реалізації продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні доходи	15 959,4	10 318,3	17 752,1	17 752,2	3 057,0
Інші звичайні доходи	0,0	21 000,0	21 465,8	49 004,4	120,6
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	15 959,4	31 318,3	39 217,9	66 756,6	3 177,6
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	921,2
Витрати на оплату праці	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відрахування на соціальні заходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	16 032,4	9 517,3	17 354,6	36 307,7	151,1
Інші звичайні витрати	0,2	21 060,9	21 484,6	47 480,7	102,7
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,2	5,6	6,5	9,2	3,3
Разом витрати	16 032,6	30 583,8	38 845,7	83 797,6	1 178,3
Чистий прибуток (збиток)	(73,2)	734,5	372,2	(17 041,0)	1 999,3

Джерело: ТОВ «СУ-15»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на 15.01.2009 р.



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. 23 Серпня (в районі буд. 31) у м. Харкові станом на 22.05.2009 р.